



信和置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

中期業績

本集團截至二零零二年十二月三十一日止半年度之未經審核業績如下:-

綜合收益表

	附註	六個月止	
		二零零二年 十二月三十一日 (未經審核) 港元	二零零一年 十二月三十一日 (未經審核) 港元
營業額	2	2,999,098,443	1,233,197,462
銷售成本		(1,792,249,990)	(188,502,515)
直接費用		(367,000,169)	(238,722,498)
		<u>839,848,284</u>	<u>805,972,449</u>
其他經營收益		24,849,896	18,812,911
持有買賣證券投資之未實現虧損		(100,959,166)	(61,689,790)
其他證券投資減值虧損		(161,127,507)	(93,107,616)
出售其他證券投資虧損		-	(122,047,403)
行政費用		(183,094,790)	(179,558,919)
經營溢利	2 & 3	<u>419,516,717</u>	<u>368,381,632</u>
財務收益		<u>57,231,163</u>	<u>59,913,898</u>
財務成本		(215,591,437)	(290,667,615)
財務成本淨額		(158,360,274)	(230,753,717)
應佔聯營公司業績	4	(40,724,361)	60,462,065
出售聯營公司溢利		-	30,728,620
除稅前溢利		<u>220,432,082</u>	<u>228,818,600</u>
稅項	5	(65,309,538)	(37,507,753)
未計少數股東權益前溢利		<u>155,122,544</u>	<u>191,310,847</u>
少數股東權益		<u>2,674,699</u>	<u>4,218,660</u>
本期純利		<u>157,797,243</u>	<u>195,529,507</u>
中期股息每股 2 港仙 (二零零一年: 2 港仙)		<u>77,436,481</u>	<u>77,151,732</u>
每股盈利	6	<u>4.08 仙</u>	<u>5.08 仙</u>

附註：

1. 會計政策

編製此財務報告所採納之會計政策與二零零二年六月三十日止年度本集團所採納的均屬一致。

2. 分部資料

業務分部

截至二零零二年十二月三十一日止六個月

	物業 港元	證券 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	抵銷 港元	綜合 港元
收入							
營業額							
物業租賃	420,122,208	-	-	-	-	-	420,122,208
物業銷售	2,188,060,651	-	-	-	-	-	2,188,060,651
酒店經營	-	-	-	115,331,296	-	-	115,331,296
管理服務	30,031,827	-	-	-	162,170,583	-	192,202,410
股票投資及買賣	-	17,696,686	-	-	-	-	17,696,686
財務	-	-	65,685,192	-	-	-	65,685,192
	<u>2,638,214,686</u>	<u>17,696,686</u>	<u>65,685,192</u>	<u>115,331,296</u>	<u>162,170,583</u>	<u>-</u>	<u>2,999,098,443</u>
其他經營收益	6,287,425	3,640,433	105,674	-	14,816,364	-	24,849,896
內部分部銷售*	-	-	-	-	11,574,090	(11,574,090)	-
總收入	<u>2,644,502,111</u>	<u>21,337,119</u>	<u>65,790,866</u>	<u>115,331,296</u>	<u>188,561,037</u>	<u>(11,574,090)</u>	<u>3,023,948,339</u>
分部業績	<u>631,870,857</u>	<u>(240,749,554)</u>	<u>65,790,866</u>	<u>57,945,370</u>	<u>87,753,968</u>	<u>-</u>	<u>602,611,507</u>
未分配企業支出							(183,094,790)
經營溢利							<u>419,516,717</u>

截至二零零一年十二月三十一日止六個月

	物業 港元	證券 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	抵銷 港元	綜合 港元
收入							
營業額							
物業租賃	415,048,985	-	-	-	-	-	415,048,985
物業銷售	501,312,607	-	-	-	-	-	501,312,607
酒店經營	-	-	-	102,079,493	-	-	102,079,493
管理服務	24,035,057	-	-	-	165,319,749	-	189,354,806
股票投資及買賣	-	22,341,132	-	-	-	-	22,341,132
財務	-	-	3,060,439	-	-	-	3,060,439
	<u>940,396,649</u>	<u>22,341,132</u>	<u>3,060,439</u>	<u>102,079,493</u>	<u>165,319,749</u>	<u>-</u>	<u>1,233,197,462</u>
其他經營收益	7,616,903	1,694,864	1,617,686	-	7,883,458	-	18,812,911
內部分部銷售*	-	-	-	-	9,156,615	(9,156,615)	-
總收入	<u>948,013,552</u>	<u>24,035,996</u>	<u>4,678,125</u>	<u>102,079,493</u>	<u>182,359,822</u>	<u>(9,156,615)</u>	<u>1,252,010,373</u>
分部業績	<u>677,388,406</u>	<u>(259,213,378)</u>	<u>4,678,125</u>	<u>46,322,987</u>	<u>78,764,411</u>	<u>-</u>	<u>547,940,551</u>
未分配企業支出							(179,558,919)
經營溢利							<u>368,381,632</u>

* 內部分部銷售乃按照雙方協議以成本之某一百分比計算。

3. 經營溢利

	六個月止	
	二零零二年 十二月三十一日 港元	二零零一年 十二月三十一日 港元
經營溢利已扣除下列項目：		
酒店存貨成本	11,678,185	11,770,825
折舊	8,157,327	6,847,303

4. 應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績包括聯營公司商譽攤銷 4,647,244 港元(截至二零零一年十二月三十一日止六個月: 4,647,244 港元)及聯營公司負商譽撥回 2,564,199 港元(截至二零零一年十二月三十一日止六個月: 無)。

5. 稅項

	六個月止	
	二零零二年 十二月三十一日 港元	二零零一年 十二月三十一日 港元
香港利得稅：		
應佔本公司及其附屬公司稅項	60,713,560	28,013,995
應佔聯營公司稅項	4,595,978	9,493,758
	<u>65,309,538</u>	<u>37,507,753</u>

香港利得稅乃根據期內之估計應課稅溢利適當地按稅率 16% 或 17.5% 計算(截至二零零一年十二月三十一日止六個月: 16%)。

6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本期純利 157,797,243 港元(截至二零零一年十二月三十一日止六個月: 195,529,507 港元) 及期內已發行普通股之加權平均數 3,869,689,847 股(截至二零零一年十二月三十一日止六個月: 3,852,541,638 股) 普通股計算。

行使本公司尚餘之可換股票據/債券將會令每股純利上升，因此，每股攤薄後盈利並無列出。

7. 比較數字

部分比較數字已重列，以符合本期之呈報方式。

截止過戶日期

本公司將由二零零三年四月十一日至二零零三年四月十六日，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零零三年四月十六日辦公時間結束時為中期股息之記錄日期。

要取得獲派中期息之資格，各股東最遲須於二零零三年四月十日下午四時正前，將一切過戶文件連同有關股票交回本公司之股票登記處辦理登記手續，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下標準証券登記有限公司。

二零零二/二零零三年中期報告

二零零二/二零零三年中期報告根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則規定詳列全部資料，並將於二零零三年三月二十八日左右寄予所有股東及在聯交所網頁上刊登。

承董事會命
秘書
葉世光

香港，二零零三年三月十八日

主席報告

中期業績及派息

截至二零零二年十二月三十一日止中期年度，集團錄得未經審核之綜合營業額及股東應佔綜合淨利，分別達二十九億九千九百萬港元及一億五千八百萬港元。期內每股盈利為四點零八仙。

董事會宣佈派發中期息每股兩仙予於二零零三年四月十六日名列在本公司股東名冊內之股東。該股息將於二零零三年五月二十日派發。

中期股息將以現金方式派發予股東，惟股東將有權選擇全部或部分收取新發行之股份以代替現金方式收取中期股息。依據此項以股代息計劃所發行之新股，須待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准上市買賣，方可作實。

載有關於以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息之表格，將約於二零零三年四月十七日寄予各股東。預計中期股息單及股票將約於二零零三年五月二十日發給股東。

此未經審核之中期業績經由本公司之核數師，德勤·關黃陳方會計師行審閱。

業務回顧

(一) 土地儲備

截至二零零二年十二月三十一日止中期年度，集團購入兩幅主要用作住宅發展之土地，此為集團帶來應佔總樓面面積合共約二百七十萬平方呎。購入之土地詳情如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u>	<u>集團所佔 樓面面積</u> (平方呎)
1. 荃灣市中心重建項目 新界荃灣 荃灣市地段第 398 號	住宅/ 商業	100%	1,401,472
2. 何東樓 新界沙田 沙田市地段第 470 號	住宅/ 商業	100%	1,322,883
			<u>2,724,355</u>

於二零零二年十二月三十一日，集團擁有土地儲備總樓面面積約一千九百萬平方呎，當中包括已完成之出售物業、發展中之物業及已發展完成之投資物業，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之四十五，商業佔百分之三十一，工業佔百分之十三，停車場佔百分之八，以及酒店佔百分之三。

(二) 發展完成之物業及物業發展狀況

截至二零零二年十二月三十一日止中期年度，集團已發展完成以下項目，應佔總樓面面積約九十四萬三千七百三十四平方呎：

地點	用途	集團 所佔權益	集團所佔 樓面面積 (平方呎)
1. 御庭軒 新界粉嶺 和滿街 9 號	住宅/ 商業/ 停車場	100%	603,929
2. 月海灣 新界葵涌 葵聯路 100 號	住宅	100%	205,580
3. 海天峰 香港北角 雲景道 35 號	住宅	100%	134,225
			<hr/> <u>943,734</u>

(三) 銷售活動

中期年度內，集團所錄得的物業銷售收入，主要來自出售大量御庭軒、月海灣及海天峰的住宅單位。

為配合於二零零二年十一月政府公佈的新房屋政策，以及落馬洲管制站二十四小時旅客通關服務所帶來之正面影響，集團推出兩個位於元朗的住宅發展項目 - 帝庭居第一期及第二期。市場反應理想，超過百分之九十五的住宅單位均於短期間售出。

(四) 租務活動

於二零零二年十二月三十一日，集團已完成之投資物業應佔總樓面面積達八百三十萬平方呎，較二零零二年六月三十日之八百一十萬平方呎，增加了二十萬平方呎（或百分之二點四），其中物業類型比例均衡：商業佔百分之四十七，工業佔百分之二十三，停車場佔百分之十九，酒店佔百分之八，住宅佔百分之三。新增之投資物業，加上我們現存投資物業之整體出租情況理想，預計將提升集團之租金收益。

集團對顧客的滿意程度極為重視。為了提供更多歡樂及娛樂給我們的顧客，集團定期在主要的購物商場舉辦各種活動。這些活動不單令我們與客戶間建立更密切的關係，而且亦吸引更多顧客光臨消費，從而提高我們投資物業組合的價值。

集團將繼續舉辦更多具創意的市場推廣及宣傳活動，以進一步加強客戶服務及為租戶提高生意額。

於二零零二年十二月三十一日，集團連同所佔聯營公司之總租金收入為五億六千五百萬港元，較去年同期增加百分之一，此反映集團的投資物業質素優越及地點理想。

(五) 財務

於二零零二年十二月三十一日，集團資產總值為四百二十億港元，而按淨債項與股東權益比率計算，集團的資產負債比率約百分之三十一點六。集團貸款總額中，百分之十一在一年內償還，百分之三十四在一至兩年內償還，百分之五十五則於二至五年內償還。集團包括所佔聯營公司擁有現金資源約九十三億一千三百萬港元，其中包括手頭現金約二十四億二千六百萬港元及可動用之未提取信貸額約六十八億八千七百萬港元。此外，於二零零二年十二月三十一日，集團未經審核之股東權益總額及每股資產淨值分別為二百六十億港元及六點六八港元。

於二零零二年十二月三十一日止中期年度，集團在外匯貸款及資本結構上並沒有錄得重大轉變。外匯風險亦維持於低水平。除特定的項目借貸及可換股債券外，集團大部份借貸均以浮息為基礎。

於二零零二年十二月三十一日，集團較上個財政年度二零零二年六月三十日止，沒有錄得任何承擔及或然負債的特別重大轉變。

(六) 未來發展

集團之業務主要集中於物業發展及投資方面，並將會繼續及選擇性地添置土地儲備，以達至最佳的盈利潛能。於二零零二年十二月三十一日，集團應佔總樓面面積約九百五十萬平方呎之土地儲備現正發展中，當中百分之七十九用作住宅發展用途，並預計該等項目可於四年至五年內相繼完成。

集團致力興建優質物業，並為旗下的新發展項目、工程項目管理及物業管理引入環保概念及元素，為我們的客戶提供更佳之生活質素。

除上述事項外，其他資料對比二零零二年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。

社會關係及環境責任

集團著重企業誠信、商業道德操守、良好企業管治及公民責任的重要性。為達至最理想的長期股東價值，集團竭力承擔社會責任，致力實踐環保。

期內，全資附屬公司－信和物業管理有限公司榮獲多個獎項，見證了其對社會作出的貢獻，以及在住宅及商業樓宇組合上推廣環保所作出之努力。

於二零零二年九月，信和物業管理有限公司榮獲由香港公益金舉辦的「二零零二年公益金全港屋邨籌款－分區屋邨最高籌募獎（油尖旺區）」，以表揚在籌款活動上作出之努力。二零零二年十二月，信和物業榮獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」獎項。

在環保方面，信和物業管理有限公司管理的四個住宅屋苑榮獲水務署頒發之「食水系統優質維修認可計劃」。而帝庭軒亦於二零零三年一月榮獲「2002 香港環保企業獎（環保辦公室）優異獎」。

僱員計劃

中期年度內，集團為超過二千六百五十名僱員提供了不同類型的內部及外間培訓課程。這些課程主要是為了增強員工的語言能力、增進其專業知識及管理事宜，以及提高生產力而特別設計。集團提供的訓練課程包括有：語言訓練、客戶關係及客戶服務、資訊科技、自我增值，以及有關辦公室管理、物業管理及項目管理的環境保護知識。集團將繼續配合公司策略及特定職業發展計劃需求，推出各類嶄新課程。

有關語言訓練方面，由於中港經濟及社會連繫越趨緊密，集團將繼續致力增強員工的普通話應對能力，並定期舉辦不同程度的訓練課程。而有關客戶服務方面，集團的政策要求所有員工必須擁有最優質的客戶服務水準，尤以前線員工為要。故此，集團特聘用顧問公司提供良好客戶服務之密集訓練計劃。於二零零二年十二月三十一日止，顧問公司已訓練超過八百位員工，而受訓員工及客戶對此訓練計劃的反應非常理想。

集團亦舉辦「傑出員工獎」計劃，以讚揚表現出色的僱員，並提供訓練課程以裝備他們成為集團未來領導層。期內，共有十六位員工獲得此獎項。

展望

一連串的經濟及政治事件加速了全球經濟放緩，減慢了香港的經濟復甦。但中國大陸持續發展的經濟，對香港經濟有正面影響，例如中國大陸訪港旅客人數不斷上升，從而令本港的旅遊業及零售業受惠。

於期內及截至二零零三年三月十八日，特區政府為經濟及樓市復甦確立了方向。為了維持以市場為主導的營商環境以確保私人物業市場持續健康發展，特區政府於二零零二年十一月宣佈多項措施。政府此舉亦為其在房屋方面的角色重新下了定義。相信這些新措施將對長遠的樓市前景起穩定作用。此外，特區政府計劃強化本港與珠江三角洲城市的經濟合作和融合。此項措施定能增強整個區域的競爭力，並將創造新商機以帶動區內的經濟活動，香港必能長遠受惠。

期內，集團以合理價錢增添土地儲備，為集團發展組合帶來應佔總樓面面積達二百七十萬平方呎。新增之土地儲備將能確保集團未來四年至五年的穩定收益。董事會對集團的中期及長期發展均有信心。

員工與管理層

本人謹代表董事會歡迎李泓熙先生及余惠偉先生於二零零三年一月一日起就任執行董事。本人亦藉此機會對集團各董事及員工之支持及貢獻，致以感謝。

主席
黃志祥

香港，二零零三年三月十八日

(請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。)